



2025年3月12日

各位

不動産投資信託証券発行者  
日本ロジスティクスファンド投資法人  
代表者名 執行役員 鈴木 靖一  
(コード番号：8967)

資産運用会社  
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 鈴木 靖一  
問い合わせ先 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎  
TEL.03-3238-7171

**国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ**  
**(印西物流センターの取得及び小牧物流センターの譲渡)**

日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得及び本譲渡の概要

(1) 取得資産（以下「取得資産」といいます。）

物件番号	M-44
物件名称	印西物流センター
契約日	2025年3月12日
引渡予定日（注2）	2025年3月19日
取得予定価格（百万円）（注3）	1,313
鑑定評価額（百万円）	1,430
鑑定評価額からの ディスカウント（注4）	8.2%
鑑定 NOI 利回り （取得予定価格ベース）（注5）	4.4%
取得先	SGリアルティ株式会社
媒介の有無	有

- (注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。上記%は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、%について同じです。
- (注2) ただし、本投資法人及び取得先が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。
- (注3) 取得資産の取得に関する売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金（消費税及び地方消費税別）を記載しています。
- (注4) 鑑定評価額からのディスカウント＝（鑑定評価額－取得予定価格）÷鑑定評価額×100
- (注5) 鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝鑑定 NOI÷取得予定価格×100  
鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

(2) 譲渡資産（以下「譲渡資産」といい、取得資産及び譲渡資産を個別に又は総称して「本物件」といいます。）

物件番号	T-5
物件名称	小牧物流センター
契約日	2025年3月12日
譲渡予定日	2025年3月28日
譲渡予定価格（百万円）（注1）	2,350
帳簿価額（百万円）（注2）	1,758
譲渡予定価格と帳簿価額の差異（百万円）（注3）	591
鑑定評価額（百万円）	2,050
譲渡先	非開示（注4）
媒介の有無	無

- (注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。
- (注2) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。
- (注3) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。
- (注4) 譲渡先は国内の特定目的会社ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

(3) 取得資金・譲渡資金

- a. 本取得（印西物流センター）
- ・取得資金：自己資金
  - ・支払方法：引渡時一括
- b. 本譲渡（小牧物流センター）
- ・譲渡資金：手元資金及び分配金に充当
  - ・支払方法：引渡時一括

## 2. 本件取引の理由

本投資法人では、投資口価格が1口当たりNAV（注1）に対してディスカウントされた水準で推移していることを課題として捉えており、2024年9月に新成長戦略「Develop the Value 2.0」を公表し、当面の1口当たり分配金目標を2,100円（注2）に設定しました。当初は3～4年の時間軸の中で目標達成することを想定していましたが、資産運用会社ではかかる軟調な投資口価格推移が長期にわたって継続することは望ましくないと考え、2025年1月には資産の交換による取得及び譲渡、並びに資産の取得（注3）を決定しました。これに伴い2025年7月期の1口当たり分配金予想を2,150円へ引き上げ、目標を早期に達成する見込みとなりました。しかしながら、本投資法人の投資口価格は引き続き1口当たりNAVに対してディスカウントされた状態が続いており、資産運用会社では、投資口価格水準の回復に向けて、従来比で大幅に向上する1口当たり分配金の水準が将来にわたって持続することの蓋然性と、今後の1口当たり分配金の成長性を訴求し、分配金要求利回りの低減を図る必要があると考えています。

かかる状況下で、1口当たり分配金の成長性及び従来比で高水準となる1口当たり分配金水準の持続性を実現・訴求するために、本取引を決定しました。

譲渡資産である小牧物流センターは2007年の取得以降、資産価値の最大化を図ってきました。足元では、入居テナントとの賃貸借契約の再契約について、資産運用会社として市場賃料の上限レンジと考える賃料水準で締結できたことから、資産価値が最大化できた物件であると判断し、譲渡の対象としたものです。保有期間中のIRR（注4）は5.0%となる見込みです。また、取得資産である印西物流センターは、国道16号や東関東自動車道へのアクセスに優れ、首都圏を広域的にカバーする利便性の高い立地に所在する物件です。本物件は賃料ギャップ（注5）を有しており、将来の収益性向上が期待できる物件であると考えています。

本投資法人では、2024年3月以降、資産価値が最大化できたと判断した3物件を売却する一方、将来の収益性向上が期待できる4物件を取得してきました。本取引はこれらに続く取り組みであり、キャピタルリサイクリングを通じて、ポートフォリオの収益力の向上を企図するものです。

本投資法人は、本取引が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本取引後も、投資口価格及び資本コスト等の状況を注視し、「Develop the Value 2.0」を進展していきます。

- （注1） 「1口当たりNAV（Net Asset Value）」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- （注2） 本投資法人は2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。これに伴い「当面の1口当たり分配金目標」は投資口分割考慮後で6,300円から2,100円となっています。
- （注3） 資産の交換による取得及び譲渡、並びに資産の取得の詳細については、2025年1月16日付「交換による国内不動産信託受益権の取得・譲渡及び国内不動産信託受益権の取得並びにそれらに伴う運用資産の貸借の解消及び開始に関するお知らせ」及び「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。
- （注4） IRRの計算にあたり、保有期間は2007年12月14日から譲渡予定日までの期間を前提としています。保有期間のNCFは2007年12月14日以降の実績NCF及び2025年7月期の譲渡予定日までの想定NCFをもとに算出しています。
- （注5） 「賃料ギャップ」は、当該物件における市場賃料と本日現在において有効な賃貸借契約にて規定される賃料水準の差額をいいます。市場賃料はあくまで資産運用会社が周辺事例等をもとに想定する参考値です。

### 3. 取得資産の特長

#### 【M-44 印西物流センター】

##### <取得ハイライト>

- 国道 16 号や東関東自動車道へのアクセスに優れ、首都圏を広域的にカバーする地域配送拠点だけでなく、成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能する利便性の高い立地
- 低層型施設であることから、貨物の上下搬送に起因した時間的なロスがなく、高い配送効率性を有する
- 有効天井高や有効柱間隔は、標準的な仕様より保存容量の面で優れており、多様なテナント業種に対応可能

#### a. 立地

- ・ 首都圏の主要環状道路である国道 16 号まで約 5.7km、千葉県内陸部と東京都東部及び成田国際空港を結ぶ国道 464 号（北千葉道路）まで約 3.5km と、一般幹線道路へのアクセスに優れることから、千葉県や埼玉県を中心部をはじめ、東京都東部を含めた首都圏東部の消費地をカバーする地域配送拠点として利便性の高い立地。
- ・ 東関東自動車道「千葉北」IC（約 14km）にもアクセスできるため、首都圏を広域的にカバー可能であることに加え、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能する。
- ・ 松崎工業団地内に立地し、周辺には物流施設等の産業施設が集積しており、24 時間体制での搬出入が可能な環境。
- ・ 千葉ニュータウン事業等により印西市の人口は継続して増加傾向にあるため、印西市または周辺都市から労働力の確保が可能。

#### b. 施設

- ・ 延床面積 1,610 坪の低床式平屋建ての物流施設。貨物の上下搬送に起因した時間的なロスがなく、配送効率性の高い施設。
- ・ 床荷重は 1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高は標準的な仕様より 1m 高い 6.5m 以上であるほか、有効柱間隔も 7.5m×25m と標準的な仕様より保管容量の面で優れており、多様なテナント業種に対応可能であることに加え、庫内作業においても効率性が高い施設。
- ・ 十分な乗用車駐車場及び大型車駐車場が確保されており、労働者の自動車通勤だけでなく、トラックの待機にも配慮された施設。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



#### 4. 取得資産及び譲渡資産の内容

##### (1) 取得資産

##### 【M-44 印西物流センター】

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日		2025年3月19日			報告書年月日	2024年11月11日
取得予定価格		1,313百万円			緊急・短期修繕費	—
鑑定評価額		1,430百万円			中長期修繕費	57,614千円 (5,761千円/年)
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2035年3月31日		PML値		1.4%
土地	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目8番地6		建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	11,274.97㎡			建築時期	2008年3月3日
	用途地域	準工業地域			延床面積	5,321.03㎡
	容積率	200%			総賃貸可能面積	5,351.15㎡
	建蔽率	60%			用途	倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		SGリアルティ株式会社		担保設定の状況		なし
賃貸借の状況						
テナントの総数		1		テナント名		株式会社ニューウェイ
年間賃料		非開示(注)		敷金・保証金		非開示(注)
賃貸面積		5,351.15㎡		稼働率		100.0%
稼働率の推移	2020年3月末	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。						
(注) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。						

(2) 譲渡資産

【T-5 小牧物流センター】

資産の概要						
資産の種類	不動産		譲渡予定日	2025年3月28日		
信託受託者	—		譲渡予定価格	2,350百万円		
信託期間満了日	—		帳簿価額(注1)	1,758百万円		
取得年月日	2007年12月27日		譲渡予定価格と 帳簿価額の差額	591百万円		
取得価格	2,100百万円					
土地	所在地	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他		建物	構造/階数	①鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	11,057.18 m <sup>2</sup>			建築時期	①1994年8月5日 ②2023年12月7日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	①9,486.45 m <sup>2</sup> ② 76.34 m <sup>2</sup>
	容積率	200%			総賃貸可能面積	9,562.79 m <sup>2</sup>
	建蔽率	60%			用途	①倉庫 ②休憩所
	所有形態	所有権、借地権(注2)			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式 会社		担保設定の状況	なし		
鑑定評価書の概要						
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社		価格時点	2025年1月31日		
			鑑定評価額	2,050百万円		
賃貸借の状況						
テナントの総数	1		敷金・保証金	非開示(注3)		
テナント名	株式会社日本アクセス		賃貸面積	9,562.79 m <sup>2</sup>		
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注3)					
稼働率の推移	2021年1月末	2022年1月末	2023年1月末	2024年1月末	2025年1月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。						
(注2) 本土地のうち、小牧市大字下末字長田798番1、798番3、798番4及び798番6の土地(4筆、計988.08 m <sup>2</sup> )については借地権を保有しており、かかる借地権を譲渡します。						
(注3) テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。						

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

### (1) 取得先

#### 【M-44 印西物流センター】

名称	SGリアルティ株式会社
所在地	京都府京都市南区上鳥羽角田町 68 番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 橋本 譲
事業内容	1. 不動産賃貸及び管理業 2. 物流・商業施設および住宅等の企画、開発および販売 3. その他の業務
資本金	20,000 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2007 年 8 月 21 日
純資産	88,148 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
総資産	292,477 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	SGホールディングス株式会社 (100%) (2024 年 3 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社と当該投資法人との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2025 年 1 月期において、当該会社は、本投資法人の保有資産の一部のプロパティ・マネジメント業務の受託先です。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### (2) 譲渡先

#### 【T-5 小牧物流センター】

譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

## 6. 媒介の概要

#### 【M-44 印西物流センター】

媒介先は、国内の株式会社ですが、媒介先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。本日現在、本投資法人・資産運用会社と媒介先との間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、また、媒介先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありませんが、本投資法人の保有資産の一部の信託受託者です。

なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限（取得予定価格×3%+6万円。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）以下の金額です。

#### 【T-5 小牧物流センター】

本譲渡にあたり、媒介取引はありません。



7. 取得先、譲渡先及び媒介先の状況

取得先、譲渡先及び媒介先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

8. 利害関係人との取引

本取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

9. 今後の見通し

本譲渡により 2025 年 7 月期（2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）において、不動産等売却益 589 百万円を計上し、土地に係る売却益 1,073 百万円のうち 610 百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2025 年 1 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得資産

【M-44 印西物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,430 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2025 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,430 百万円	
直接還元法による価格	1,500 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	2 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	5 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	57 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	54 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	1,400 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,430 百万円	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

(2) 譲渡資産

【T-5 小牧物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,050 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,050 百万円	
直接還元法による価格	2,090 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	2 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	7 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	6 百万円	
運営純収益	104 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	89 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	2,010 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	1,250 百万円	
土地比率	81.6%	
建物比率	18.4%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>